

Stadt Bremervörde - Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Bebauungsplan Nr. 135 „Zwischen Rahlandsweg und Huddelberg“
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durch-
führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
nach Anlage 2 BauGB**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach 13 a Abs. 1 Nr. 2
BauGB

Juni 2026

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Verwaltungsausschuss hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 135 „Zwischen Rahlandsweg und Huddelberg“ aufzustellen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet wird derzeit durch mehrere Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen überlagert und soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 bereinigt werden. Die derzeit noch als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiche sollen zukünftig als urbane Gebiete ausgewiesen werden, um innenstadtnahes Wohnen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist zentral in Bremervörde gelegen, die Grundstücke sind überwiegend bebaut und von Bebauung umgeben. Im Nordosten schließt der Marktplatz an. Die Planung soll den Bestand sichern und gleichzeitig einen Entwicklungsspielraum im Sinne einer Nachverdichtung gemäß dem aktuellen Planrecht zulassen. Entsprechend soll auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 135 eine durchmischte Bebauung mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe sowie weiteren Einrichtungen unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und Gehölzstrukturen ermöglicht werden.

Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Sicherung des Bestandes und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Grundflächen ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, welche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohn- und Mischnutzungen zur wohnbaulichen Nachverdichtung beiträgt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 40.435 m². Die festgelegte und maximale zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt dabei bei ca. 26.100 m². Somit liegt die zulässige maximale Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, sodass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Diese Vorprüfung überprüft anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, ob die Aufstellung des Bebauungsplans erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind in der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Gemäß der Anlage 2 zum BauGB werden im Nachfolgenden die umweltrelevanten Daten der Planung zusammengestellt. Im Anschluss folgt eine Einschätzung zu den mit der Planung voraussichtlich einhergehenden Umweltauswirkungen.

2. Räumliche Lage / Geltungsbereich / Erschließung

Die Stadt Bremervörde liegt im Norden des Landkreises Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha (ca. 40.435 m²) in der Gemarkung Bremervörde, Flur 27. Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Lage im nordwestlichen Bereich der Innenstadt der Stadt Bremervörde und der umliegenden Wohn und Gewerbebebauung sowie der angrenzenden B 71 geprägt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Straße „Rahlandsweg“,
- im Osten durch die Straße „Huddelberg“ und
- im Süden durch die Bundesstraße 71



Abbildung 1: Geltungsbereich BP Nr. 135 „Zwischen Rahlandsweg und Huddelberg“ (Quelle: LGLN)

3. Kriterien der Prüfung

(gemäß Anlage 2 zu § 13 a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
	ja nein

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	<p>Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG durch Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grünordnung und Immissionsschutz. Unter anderem sind dazu folgende Festsetzungen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbane Gebiete; Tankstellen und Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Wettbüros und Striptease-Lokale sind nicht zulässig • Allgemeines Wohngebiet, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind • Gemäß dem bestehendem Planrecht und der innerörtlichen Lage wird eine GRZ von 0,8 für die Urbanen Gebiete festgesetzt und 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet • Die GFZ ist in den Urbanen Gebieten entsprechend dem Bestand auf 3,0 festgesetzt • Die Geschossigkeit wird entsprechend dem bestehenden Planrecht im Urbanen Gebiet auf drei bzw. vier Vollgeschosse begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. • Je nach Lage im Plangebiet sind immissionsschutzrechtliche Maßnahmen vorzunehmen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen • Festsetzungen zum Erhalt von bestehender Bepflanzung im Plangebiet • Wasserdurchlässiger Aufbau von Standflächen von offenen Stellplätzen sowie Begrünung von Dachflächen baulicher Nebenanlagen • Reduzierung der Beleuchtung zum Insekten- und Fledermausschutz 	X	

		sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
		ja nein

		Der Bebauungsplan Nr. 135 hat das Ziel, den Siedlungscharakter der bestehenden Wohnsiedlung zu sichern und darauf aufbauend, insbesondere hinsichtlich zusätzlicher Wohnbebauung, weiterzuentwickeln. Bei maximaler Ausnutzung der genannten Maßangaben ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 26.100 m²		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus übergeordneten Plänen und Programmen (z.B. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) u. Flächennutzungsplan (FNP)).		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan dient der Maßnahme der Innenentwicklung und legt den Fokus auf die Neustrukturierung des bereits bestehenden Siedlungsbereichs. Darüber hinaus ist ein Schallgutachten geplant, welches ggf. geeignete Maßnahmen formuliert, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Zudem ist vorgesehen, erhaltenswerte Grünstrukturen im Plangebiet zu sichern.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Mit der Umsetzung des Bebauungsplans, werden voraussichtlich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme aufkommen.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG (wie z. B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete). Aus diesem Grund ergibt sich keine Bedeutung für nationale oder internationale Umweltvorschriften		X

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...				
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung und legt den Fokus auf die Sicherung und teilweise Neustrukturierung des bereits bestehenden Siedlungsbereichs. Das Areal ist durch die vorhandenen Bebauungen bereits teilweise versiegelt und somit vorbelastet. Eine erhebliche Mehrbelastung ist nicht zu erwarten. Darüber		X

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
	ja nein

		hinaus sollen die erhaltenswerten Grünstrukturen im Plangebiet gesichert werden.		
2.2	...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es ist kein kumulativer Charakter der Planung zu erkennen. Die Planung hat außerdem keinen grenzüberschreitenden Charakter.		X
2.3	...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Eventuell auftretende immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Prüfung mittels eines Schallgutachtens berücksichtigt. Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die Planung nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten. Hinweise auf Überschreitungen der Luftqualitätsgrenzwerte nach der 39. BImSchV liegen nicht vor.		X
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Da es sich um die Überplanung und teilweise Neustrukturierung eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs handelt sind die räumlichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets kommt den natürlichen, kulturellen und bodenbezogenen Merkmalen keine besondere Bedeutung oder Sensibilität zu. Es werden keine Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten. (siehe fortfolgend, Überprüfung der Schutzgüter)		X
	Schutzgut	Kurzbeschreibung der nachteiligen Umweltauswirkungen		
	Mensch	Aufgrund des Verkehrslärms der „Neuen Straße“ (B 71) sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Aufgrund		X

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
ja	nein

		der Überschreitungen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können.		
	Pflanzen	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Durch die Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen kann sich die ökologische Qualität durch die Planung erhöhen.		X
	Tiere	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen. Durch die innerörtliche Lage ist mit keinem Verdacht auf besonders schützenswerten Arten zu rechnen.		X
	Wald	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wald zu rechnen.		X
	Fläche	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen. Aufgrund der Planungsziele wird eine Innenentwicklung angestrebt, sodass keine zusätzlichen unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden.		X
	Boden	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Der Bestand ist bereits versiegelt und soll aufgrund der Planungsziele keine zusätzliche Versiegelung/ Bodenbeeinträchtigung ermöglichen.		X
	Wasser	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.		X
	Klima/Luft	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.		X
	Orts- und Landschaftsbild	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.		X
	Kultur- und Sachgüter	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.		X
	Wechselwirkungen	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.		X

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
	ja nein

2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen auf folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Natura 2000-Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Naturschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.3	Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nationalparks sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate sowie Landschaftsschutzgebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden.		X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Solche Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des	Die Stadt Bremervörde ist im RROP 2020 als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen. Mit der Planung		

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
	ja nein

	§ 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	wird die Funktion als Mittelzentrum nicht beeinträchtigt. Es sind keine Auswirkungen durch die Planung auf andere Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte zu erwarten.		X
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Baudenkmale. Aufgrund des Abstandes sowie der Bebauung, die zwischen den Denkmalen und dem Plangebiet liegen, werden die Denkmäler nicht beeinträchtigt.		X

4. Zusammenfassende Beurteilung

Anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplan Nr. 135 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt geprüft und beurteilt.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung berücksichtigt werden müssten. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung und zur Sicherung des Bestandes dient sowie bestehendes Planrecht neu überplant wird, um vorrangig mehr Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Areal ist durch die vorhandene Bebauung bereits überwiegend versiegelt und somit vorbelastet. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus können immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ausgeschlossen werden. Mit der Planung werden erhaltenswerte Grünstrukturen im Plangebiet gesichert.

Aus fachlicher Sicht ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann rechtmäßig durchgeführt werden.